

**Minuta de promesa compraventa de inmueble declarado en propiedad horizontal sin certificado de hipotecas y gravámenes
FORMATO NOTARÍA 22 QUITO**

SEÑOR NOTARIO:

En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase insertar una de promesa de compraventa que se otorga de acuerdo con las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen a la celebración del presente instrumento público por una parte:

(PONER NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS, NÚMEROS DE CÉDULA, ESTADOS CIVILES, PROFESIONES U OCUPACIONES, DIRECCIONES DOMICILIARIAS, NÚMEROS TELEFÓNICOS Y CORREOS ELECTRÓNICOS),

a quienes en adelante se les denominará los “PROMITENTES VENDEDORES”; y, por otra,

(PONER NOMBRES Y APELLIDOS COMPLETOS, NÚMEROS DE CÉDULA, ESTADOS CIVILES, PROFESIONES U OCUPACIONES, DIRECCIONES DOMICILIARIAS, NÚMEROS TELEFÓNICOS Y CORREOS ELECTRÓNICOS),

a quienes en adelante se les denominará los “PROMITENTES COMPRADORES”. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad, legalmente capaces para contratar y obligarse.

SEGUNDA.- ANTECEDENTES.-

UNO.- Los promitentes vendedores son propietarios del siguiente inmueble:

(HACER UNA DESCRIPCIÓN EXACTA DEL INMUEBLE CONFORME A LOS DATOS QUE CONSTAN EN EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES O ESCRITURA DE PROPIEDAD, CONJUNTAMENTE CON LA PARROQUIA, CANTÓN, PROVINCIA EN LA QUE SE ENCUENTRA, NÚMERO PREDIAL, CLAVE CATASTRAL Y SI HUBIESE, EL NÚMERO DE LA MATRÍCULA INMOBILIARIA).

DOS.- El referido inmueble fue adquirido de la siguiente forma: mediante compra a, según consta de la escritura pública otorgada el, ante el Notario, e inscrita en el Registro de la Propiedad el Los demás antecedentes de dominio constan detallados en el certificado de gravámenes del inmueble que se habilita.

TRES.- Sobre este inmueble se construyó el edificio o conjunto denominado, mismo que fue declarado en propiedad horizontal mediante escritura pública otorgada el, ante el Notario, e inscrita en el Registro de la Propiedad el

CUATRO.- Los linderos y dimensiones generales del inmueble son los siguientes: NORTE.-; SUR.-; ESTE.-; y, OESTE.- Su superficie es deMETROS CUADRADOS.

CINCO.- Los linderos y dimensiones específicos o singulares de la unidad habitacional o comercial objeto del presente contrato (***casa, departamento, oficina, almacén, local, parqueadero o bodega***, cuya alícuota es, son los siguientes: NORTE.-; SUR.-; ESTE.-; OESTE.-; SUPERIOR, e INFERIOR.- Su superficie es de METROS CUADRADOS.

NOTA.- Otra opción para determinar los linderos específicos de este tipo de inmuebles, consiste en añadir como documento habilitante la parte del cuadro de linderos y superficies que constan en la escritura de declaratoria de propiedad horizontal.

TERCERA.- PROMESA DE COMPRAVENTA.- Con los antecedentes expuestos, los PROMITENTES VENDEDORES, actual e irrevocablemente prometen dar en venta real y perpetua enajenación a favor de los PROMITENTES COMPRADORES el inmueble descrito y singularizado en la cláusula anterior.

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio de venta del inmueble antes descrito, es de dólares de los Estados Unidos de América, que el promitente comprador los cancelará de la siguiente forma:

(DETALLAR LA FORMA DE PAGO, ESTO ES SI ES DE CONTADO EN EFECTIVO, CON CHEQUE, TRANSFERENCIA O PLAZOS).

QUINTA.- PLAZO.- La escritura definitiva de compraventa se firmará en el plazo de (DÍAS, MESES, AÑOS O FECHA FIJA). Para la firma de las escrituras definitivas el PROMITENTE VENDEDOR deberá contar con toda la documentación en regla del inmueble a venderse.

SEXTA.- SANEAMIENTO.- Los PROMITENTES VENDEDORES declaran que sobre el inmueble objeto de este contrato no está sujeto a condiciones suspensivas ni resolutorias, que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de petición de herencia, que se halla libre de juicios, embargos, prohibiciones de enajenar o gravamen de ninguna naturaleza que limite su dominio. Las partes de común acuerdo manifiestan su deseo de firmar la presente escritura sin presentar el certificado de hipotecas y gravámenes del bien inmueble, puesto que se tienen confianza mutua y en particular la parte compradora acepta el riesgo que esto implica, consecuentemente deslindan de todo tipo de responsabilidad civil o penal al Notario por este concepto. Sin embargo de lo anotado el PROMITENTE VENDEDOR responderá por la evicción del mismo y por los vicios ocultos y redhibitorios que se presenten. La transferencia de dominio del inmueble se hará como cuerpo cierto y singularizado, con todas sus entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas y todo cuanto por Ley se considere inmueble por destinación, accesión o naturaleza.

SÉPTIMA.- CLÁUSULA PENAL.- Las partes estipulan como multa la suma de o el porcentaje de, valor que será pagado por la parte que incumpla el presente contrato. Para el efecto se considerará incumplimiento por parte de los PROMITENTES COMPRADORES si una vez cumplido el plazo y suministrada toda la documentación para que tramiten sus escrituras definitivas no lo hacen o no pagan el saldo del precio conforme a la cláusula cuarta precedente, mientras que se considerará incumplimiento de los PROMITENTES VENDEDORES si una vez cumplido el plazo no suministraren la documentación legal para gestionar las escrituras definitivas o se negaren a suscribirlas por cualquier motivo que no sea la falta de pago.

OCTAVA.- GASTOS.- Los gastos que demande la celebración de la presente escritura pública son de cuenta de la parte, a excepción del impuesto a la plusvalía que es de cuenta de la parte

NOVENA.- ACEPTACIÓN.- Las partes contratantes declaran expresamente que aceptan el total contenido de las cláusulas que anteceden por estar elaboradas en seguridad de sus respectivos intereses.

Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este tipo de instrumentos.

**FIRMA DEL ABOGADO
NÚMERO DE MATRÍCULA PROFESIONAL**

NOTA: Esta Notaría consiente de su obligación de asegurarse que todos sus usuarios estén plenamente inteligenciados de los efectos jurídicos que generarán sus actuaciones en los contratos que intervengan y conforme a las disposiciones contenidas en la Ley Para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos y su Reglamento, ha desarrollado un texto que claramente describe tanto las precauciones que deben tomar en cuenta, al igual que recuerda las advertencias legales respecto a los fondos que son utilizados, mismo que una vez leído se habilita sin costo al instrumento.

Al respecto con todo comedimiento se sugiere al profesional del derecho que elabora la minuta, agregarlo como cláusula, lo que reduciría el tiempo de revisión y lectura en beneficio de los clientes.

CLÁUSULA RESPECTO A PRECAUCIONES TOMADAS PARA SEGURIDAD JURÍDICA DEL OBJETO CONTRACTUAL Y LICITUD DE FONDOS.

1.- Como personas legalmente capaces que somos manifestamos que estamos enterados de todos los detalles de la negociación que antecede a la

firma de este instrumento, y en consecuencia lo realizamos sin presión de ninguna naturaleza en beneficio de nuestros intereses.

2.- Manifestamos que hemos recibido explicaciones y asesoría jurídica de parte del abogado que patrocina la minuta y directamente del Notario que interviene autorizando el otorgamiento de este instrumento.

3.- Conforme a la Ley Para la Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, declaramos que los fondos con los que se ejecuta esta negociación no provienen de actividades ilícitas ni vinculadas con narcotráfico ni ningún otro tipo de delitos, por lo que nos hacemos absolutamente responsables de cualquier tipo de imputaciones que el Estado Ecuatoriano a través de sus instituciones de control ejecute como resultado de sus investigaciones, expresando con claridad que la intervención del Notario que autoriza el otorgamiento de este instrumento es únicamente de tipo legal conforme a sus facultades e investidura.

4.- Manifestamos que tanto la persona dependiente de la Notaría Vigésimo Segunda del cantón Quito que nos ha atendido, al igual que el Notario en forma personal, nos han explicado sobre los riesgos que existen al hacer negociaciones con personas a quienes no conozco directamente o de las que no tengo referencias, en especial cuando los contratos a otorgarse son producto de avisos publicados en la prensa o los precios están por debajo del mercado, por lo tanto sabemos y conocemos claramente la importancia de informarnos sobre los antecedentes personales de quienes han ofertado el bien que estamos adquiriendo o a quienes deseamos transferirlo.

5.- Conferimos plena autorización al Notario Vigésimo Segundo del cantón Quito, para que durante nuestra permanencia en las instalaciones de su despacho nos filme y los videos obtenidos en cualquier momento puedan ser presentados ante la Fiscalía, Jueces y demás organismos de control.